



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 132-2019/Ext.] CHANDIGARH, MONDAY, AUGUST 5, 2019 (SRAVANA 14, 1941 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 5 अगस्त, 2019

संख्या सीसीपी(एनसीआर)/एफडीपी/अग्रोहा (एचएसआर)/2019/1526.—पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 5 की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सीसीपी (एनसीआर)/डीडीपी/अग्रोहा (एचएसआर)/2018/2651, दिनांक 17 सितम्बर, 2018 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, हरियाणा राजपत्र दिनांक 19 मई, 1992 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या जे.डी.—92/एच.सी.ए. 5/458, दिनांक 30 अप्रैल, 1992 द्वारा घोषित नियंत्रित क्षेत्र तथा अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्र को लागू और अनुबन्ध क तथा ख में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित अग्रोहा राजकीय उच्च विद्यालय, प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र, अग्रोहा विकास न्यास तथा टीला के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए अंतिम विकास योजना 2031 एडी का प्रकाशन करते हैं ।

झाईंग

1. विद्यमान भूमि उपयोग योजना अग्रोहा झाईंग संख्या डीटीपी (एच)—3068/94, दिनांक 27 अक्टूबर, 1994 (हरियाणा राजपत्र दिनांक 3 जनवरी, 2006 में हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना, संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/2005/डीडीपी/एजीआर/एचसीए/2155, दिनांक 28 दिसम्बर, 2005 द्वारा पहले से प्रकाशित)
2. अंतिम विकास योजना—2031एडीझाईंग संख्या डीटीपी (एच) 3672/2019, दिनांक 23 जनवरी, 2019/ 3 जुलाई, 2019.

अनुबन्ध क

अग्रोहा राजकीय उच्च विद्यालय, प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र, अग्रोहा विकास न्यास तथा टीले के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए अंतिम विकास योजना अग्रोहा 2031 ए.डी. पर व्याख्यात्मक टिप्पण

I परिचय: —

अग्रोहा का उद्भव अग्रसेन से है, शहर का पुरातन नाम अग्रो-डाका था, ऐसा खुदाई के समय मिले सिक्कों से पता चलता है। इस स्थान के बारे में महाभारत के अष्टाध्याय में उल्लेख है तथा ऐसा विश्वास है कि यह स्थान अग्रोहा गणतन्त्र की राजधानी था। तथापि, शहर में किले का निर्माण दीवान नानूमल द्वारा करवाया गया था जो 1744 ई० से 1777 ई० के समय पटियाला की सेना के सेनापति थे। मध्य-युगीन काल में अग्रोहा का हिसार-ए-फिरोजा के एक महत्वपूर्ण मण्डल तथा समृद्ध शहर के रूप में वर्णन है। मोहम्मद तुगलक के समय भयंकर अकाल के कारण इस क्षेत्र में भारी तबाही हुई और इसने एक उजाड़ शहर का रूप ले लिया, ऐसा इबन्-ए-बतूता में बताया गया है। बाद में फिरोजशाह तुगलक द्वारा हिन्दुओं के मंदिरों तथा भवनों को गिराए जाने और उनकी भवन सामग्री का हिसार-ए-फिरोजा के निर्माण हेतु प्रयोग में लाए जाने का वर्णन है।

इस शहर के निवासी अग्रवाल समुदाय के 18 गोत्रों में विभक्त किए गए। इस शहर के निवासियों की प्रथा थी कि वे अग्रोहा में नये बसने वाले को एक ईंट तथा एक रूपया देते थे। इस प्रथा से नये आने वाले को अपना घर बनाने तथा व्यवसाय चलाने में सहायता मिलती थी।

टीले की खुदाई से पता चलता है कि यह एक सुनियोजित शहर था। पक्की ईंटों की दीवारें, सीमेंट के फर्श तथा अच्छी बनी सड़कें शहर के सुनियोजित होने की कहानी कहते हैं। राख के टीले से पता चलता है कि ये शहर अग्नि से जल गया था। यहां से दो सिक्कों से भरे बर्तन प्राप्त हुए थे। एक बर्तन में पांच चांदी के सिक्के थे। इन सिक्कों पर सूर्य तथा वृक्ष की नक्काशी की हुई थी। दूसरे बर्तन में इक्यावन वर्गाकार सिक्के थे। दोनों प्रकार के सिक्कों के बारे में यह कथन है कि ये ईसा पूर्व की द्वितीय सदी से सम्बन्धित हैं।

II स्थान और क्षेत्रीय परिवेश: —

अग्रोहा 75° 38' पूर्व देशान्तर तथा 29° 19' उत्तरी अक्षांश तथा हिसार से 23 किलोमीटर की दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-9 पर स्थित है, यह मार्ग इस शहर को पूर्व दिशा में हिसार, रोहतक तथा दिल्ली से और पश्चिम दिशा में फतेहाबाद — सिरसा — डबवाली — फिरोजपुर से जोड़ता है। यह सड़कों द्वारा सीधे नजदीकी गांवों और कस्बों जैसे आदमपुर, बरवाला तथा भूना से भी जुड़ा हुआ है।

III भू-आकृति:—

अग्रोहा की पश्चिम और उत्तरी दिशा में रेत के टिब्बे हैं। पश्चिम में एक बड़ा टीला है, जो इस क्षेत्र की सम्पूर्ण स्थलाकृति को प्रमाणित करता है। यह विश्वास किया जाता है कि यह अग्रोहा के उजड़े हुए शहर मलबा का है। पुरातत्व विभाग ने इस टीले के शिखर की खुदाई की तथा मलबे में से कुछ ढांचे को खोज निकाला। इस क्षेत्र में दो और टीले हैं परन्तु इनका आकार कुछ छोटा है। यह अग्रोहा गांव के दक्षिण में स्थित हैं तथा पूर्व की ओर लगभग मैदानी क्षेत्र है। गांव भूमि के इस भाग की सिंचाई नहरी पानी पर आधारित है।

IV अवसंरचना की उपलब्धता:—**(क) उपयोगिताएँ:—**

अग्रोहा में 33 के.वी. का उप-केन्द्र है। इसमें पीने के पानी के लिए नहर आधारित प्रणाली की व्यवस्था है। गांव दूरसंचार व्यवस्था से उचित रूप से जुड़ा हुआ है। अवसंरचनाएं जैसे मल जल तथा जल निकासी सुविधाएं अभी विकसित की जानी हैं।

(ख) सामाजिक आधारभूत ढांचा:—

अग्रोहा में उच्च विद्यालय, लड़कियों के लिए माध्यमिक विद्यालय, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, पशु अस्पताल, ग्रामीण बैंक, पुलिस थाना, पंचायत घर, पेट्रोल फिलिंग स्टेशन तथा चिकित्सा महाविद्यालय जैसी उपयुक्त आधारभूत सुविधाएं हैं। इनके अतिरिक्त अग्रोहा में मन्दिर के क्षेत्र भी है, जिसमें महाराजा अग्रसेन तथा महालक्ष्मी जी के मन्दिरों का भव्य निर्माण किया गया है।

(ग) नगर का आर्थिक आधार/क्रियात्मक स्थिति:—

अग्रोहा की अर्थव्यवस्था कृषि पर आधारित है। कुल मुख्य श्रमिक अर्थात् 3326 विभिन्न क्षेत्रों में कार्यरत हैं। 2011 की जनगणना के अनुसार अग्रोहा की जनसंख्या 9463 है जिसमें से कामगार जनसंख्या 3326 है जोकि कुल जनसंख्या का 35.15 प्रतिशत है।

(घ) जनसांख्यिकी:-

शहर अग्रोहा तथा मीरपुर (जो नियंत्रित क्षेत्र का हिस्सा है) की संयुक्त जनसंख्या 1961 में 2602 व्यक्तियों से बढ़कर 2011 में 9463 व्यक्ति हो गई है। वर्ष 1971 से 1981 के दशक में जनसंख्या दर 19.71 प्रतिशत थी जो 1991 – 2001 के दशक के दौरान बढ़कर 28.10 प्रतिशत तथा 2001 – 2011 के दशक में 26.49 प्रतिशत हो गई थी। अग्रोहा की क्षेत्रीय स्थिति को ध्यान में रखते हुए चिकित्सा महाविद्यालय तथा अग्रोहा विकास न्यास जैसी संस्थाओं की स्थापना, जो कृषि अर्थव्यवस्था के वाणिज्यिक और संस्थागत आधारित अर्थव्यवस्था की सहायक वाणिज्यिक गतिविधियों के अभ्युदय और निकटवर्ती थर्मल पावर प्लांट के आगमन से 2031 ईस्वी के अंत तक 52600 लोगों तक पहुंचने की संभावना है।

V विद्यमानपरिवहन और संचारतन्त्र:-

अग्रोहा, दिल्ली – हिसार – सूलेमानकी सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 9) पर स्थित है जो इसे पूर्व दिशा में सीधे वाया हिसार, रोहतक, बहादुरगढ़ से दिल्ली और पश्चिम में सिरसा – डबवाली, फिरोजपुर से जोड़ता है। अग्रोहा अपने आस-पास वाले कस्बों जैसे आदमपुर, बरवाला, फतेहाबाद, भूना इत्यादि से सड़कों द्वारा भी जुड़ा हुआ है। हिसार रेलवे स्टेशन लगभग 24 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है।

VI नियंत्रित क्षेत्र की घोषणा करने की आवश्यकता:-

वर्ष 1976 के बाद अग्रोहा विकास न्यास द्वारा करवाये गये विकास कार्य जैसे महाराज अग्रसैन, महालक्ष्मी तथा सरस्वती के भव्य मंदिरों का निर्माण और महाराजा अग्रसैन चिकित्सा महाविद्यालय तथा अनुसंधान केन्द्र की स्थापना से कथित संस्थानों के ईर्द-गिर्द भौतिक विकास को तीव्र गति मिलने की सम्भावना थी। जैसे ही विकास कार्य मुख्यतः चिकित्सा महाविद्यालय, अग्रोहा विकास न्यास, कार्यालय तथा मन्दिर, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, विद्यालय, राष्ट्रीय राजमार्ग 9 के साथ-साथ स्थापित हुए इन संस्थानों के आस-पास के क्षेत्र के ईर्द-गिर्द शहरीकरण की सम्भावनाएँ अधिक हो गई। इसलिए इन संस्थानों के ईर्द-गिर्द अव्यवस्थित विकास की सम्भावना को ध्यान में रखते हुए अग्रोहा शहर के सम्पूर्ण हित में इस क्षेत्र में नियन्त्रित तथा व्यवस्थित विकास करने का निर्णय लिया गया, जिसके लिए इन संस्थानों के ईर्द-गिर्द नियन्त्रित क्षेत्र घोषित करवाया जाना आवश्यक था। चूंकि यहां पर मुख्य कार्य खेती करना है, इसलिए कृषि भूमि को सम्भावित अव्यवस्थित शहरी प्रकृति के विकास से बचाना अत्यधिक आवश्यक था। इन सभी तथ्यों पर विचार करते हुए वर्ष – 1992 में राजकीय उच्च विद्यालय, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, अग्रोहा विकास ट्रस्ट तथा अग्रोहा में स्थित टीलों के चारों तरफ हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या – जे.डी. – 92/सी.ए.-5/458, दिनांक 30 अप्रैल, 1992 द्वारा नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया।

VII भूमि उपयोग प्रस्ताव:-

अग्रोहा विकास न्यास द्वारा किये गये विकास कार्यों तथा चिकित्सा महाविद्यालय की स्थापना को ध्यान में रखते हुए पूर्व अनुमान लगाया गया है कि वर्ष – 2031 ए.डी. तक इसकी जनसंख्या 52,600 के लगभग पहुंच जायेगी। उस समय तक गांव मीरपुर, जो कि अग्रोहा की आबादी के बिल्कुल पास है, की आबादी भी अग्रोहा में शामिल हो जायेगी। इस प्रकार मीरपुर की आबादी भी इसका एक हिस्सा हो जायेगी। अतः भविष्य की योजना के लिए अग्रोहा और मीरपुर को एक इकाई के रूप में माना गया है। इस प्रकार 52,600 व्यक्तियों की जनसंख्या के लिए, प्रस्तावित भूमि उपयोग तालिका-I में दिए गए हैं:-

तालिका-I

क्रम संख्या	श्रेणी	क्षेत्र हैक्टेयर में	प्रतिशतता
1	रिहायशी	158.23	40.28
2	वाणिज्यिक	13.87	3.54
3	औद्योगिक	40.66	10.35
4	परिवहन तथा संचार	65.37	16.64
5	सार्वजनिक उपयोगिताएं	27.27	6.94
6	सार्वजनिक तथा अर्ध – सार्वजनिक	26.32	6.70
7	खुले स्थल	61.08	15.55
कुल		392.80	100
विद्यमान शहर		196.75	
कुल शहरीकरण क्षेत्र		589.55	

भूमि उपयोगों का विवरण:-**1. रिहायशी:-**

2011 की जनगणना के अनुसार अग्रोहा की आबादी 9,463 है और परि-प्रेक्ष्य वर्ष 2031 तक लगभग 52,600 हो जायेगी। बड़ी हुई जनसंख्या (लगभग 43,137) को समायोजित करने के लिए 158.23 हैक्टेयर भूमि 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के घनत्व से सैक्टर 2 तथा सैक्टर 6 में प्रस्तावित की गई है। सैक्टर 6 पहले ही हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहित किया जा चुका है। इन सैक्टरों का विकास साम्प्रदायिक अवधारणा योजना पर किया जाना प्रस्तावित है। प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता में तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी रिहायशी सैक्टर में लागू होगी। उपरोक्त के अतिरिक्त, विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान भी किए गए हैं:-

- क. अनुमानित जनसंख्या की अपेक्षाओं को पूरा करने के लिए आवासीय सैक्टरों में बुनियादी ढांचे के लिए क्षेत्र प्रदान किया जाएगा।
- ख. रिहायशी कालोनियों/सैक्टरों में सड़कों की चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं रखी जायेगी या संबंधित नीति के अनुसार होगी।
- ग. रिहायशी कालोनी/सैक्टरों में पार्क/खुले स्थलों के लिए न्यूनतम क्षेत्र इस रूप में रखा जायेगा कि वह कम से कम 2.5 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति के हिसाब से हो।

2. वाणिज्यिक:-

राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित होने के कारण अग्रोहा क्षेत्र एक महत्वपूर्ण संगम है जो इसे सड़कों द्वारा सीधे तौर से सिरसा, आदमपुर, बरवाला, हिसार तथा दिल्ली से जोड़ता है, वाणिज्यिक उपयोग के लिए 13.87 हैक्टेयर क्षेत्र सैक्टर 4 में प्रस्तावित किया गया है। शहर में लगभग 7.55 हैक्टेयर क्षेत्र की अनाज मण्डी पहले ही विद्यमान है। इसे ध्यान में रखते हुए, अनाज मंडी के नजदीक थोक बाजार की मांग को पूरा करने के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग 9 के साथ एक पट्टी के रूप में 2.25 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित है।

3. औद्योगिक:-

अग्रोहा न्यास के न्यासियों की मांग के दृष्टिगत कि अग्रवाल समुदाय के बहुत से उद्यमी, राज्य सरकार द्वारा उद्योगों के लिए आवश्यक सुविधा उपलब्ध करवाये जाने की दशा में, इस क्षेत्र में उद्योग स्थापित करना चाहते हैं और यह मानते हुए कि आने वाले दिनों में आवश्यक सुविधाएं उपलब्ध करवाई जाएंगी, सैक्टर-3 तथा 7 में 40.66 हैक्टेयर भूमि इस उद्देश्य के लिए निर्धारित की गई है।

4. परिवहन और संचार:-

मुख्य सड़कों के लिए ग्रीड-आयर्न प्रणाली पद्धति अपनाई गई है जो विद्यमान सड़क पद्धति के अनुरूप है। हिसार-सिरसा मार्ग (एन.एच. 9) के दोनों तरफ नियंत्रित क्षेत्र की सीमा में 30 मीटर की पट्टी में किसी भी प्रकार के निर्माण/खुदाई करने की अनुमति नहीं होगी। एक वी.-2 परिधीय सड़क प्रस्तावित की गई है जो सैक्टर 3, 4, 8, 8ए, 7, 6 और 5 को मिलाती है। विकास योजना में प्रस्तावित विभिन्न सड़कों तथा उनकी आरक्षित सड़कों के ब्योरे निम्नानुसार होंगे:-

क्रम संख्या	नामावली	विवरण	सड़क आरक्षण
1.	वी-1	बरवाला-आदमपुर सड़क	वर्तमान चौड़ाई, आबादी देह क्षेत्र के बाहर, मार्ग के दोनों ओर 30 मीटर की हरित पट्टी।
2.	वी-1(ए)	दिल्ली-हिसार-सूलेमानकी सड़क	वर्तमान चौड़ाई, आबादी देह क्षेत्र के बाहर, मार्ग के दोनों ओर 30 मीटर की हरित पट्टी।
3.	वी-2	परिधीय सड़क	बाहर की तरफ 30 मीटर हरित पट्टी सहित 45 मीटर चौड़ी सड़क।
4.	वी-3	सैक्टर सड़क	45 मीटर चौड़ी सड़क।

5. जन उपयोगिताएं:-

जन उपयोगिताओं के लिए 27.27 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जिसमें जलापूर्ति स्थापना, निपटान कार्य, ठोस अपशिष्ट और 220 के.वी. उप-स्टेशन सहित बिजली ताप संयंत्र हेतु 4.85 हैक्टेयर क्षेत्र भी शामिल है। सैक्टरों की योजना के दौरान हाई टैशन लाईन गलियारा सड़कों के साथ रखा जाएगा। सैक्टर 8 को सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए आरक्षित किया गया है।

6. सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग:-

सैक्टर 5 और 5 ए में स्थानीय जरूरतों की पूर्ति के लिए आगामी वर्षों में आने वाले सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक उपयोगों के लिए 26.32 हैक्टेयर क्षेत्र निर्धारित किया गया है। सैक्टर-5 में चिकित्सा महाविद्यालय पहले से ही अवस्थित है।

7. खुले स्थान:-

पार्क और खुले स्थान के लिए कुल 61.08 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है जिसमें मुख्य सड़कों के साथ सभी हरित पट्टियां भी शामिल हैं।

8. कृषि अंचल:-

कृषि क्षेत्र के रूप में भी काफी बड़ा क्षेत्र आरक्षित किया गया है। तथापि, यह अंचल इस क्षेत्र के भीतर आवश्यक भवन विकास जैसे आबादी देह के साथ लगते विद्यमान गांवों की बढ़ती आबादी हेतु अलग नहीं होगा, यदि सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित प्रोजेक्ट के रूप में हो और दूसरी सहायक और संबद्ध सुविधाएं जो कि क्षेत्र की कृषि क्षेत्र के रूप में रख रखाव तथा सुधार के लिए आवश्यक हो।

अंचल विनियम:-

भूमि उपयोग सम्बन्धी को प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध ख) बनाते हुए वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना का हिस्सा होंगे। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन और विकास के मानकों को शासित करेंगे। इनमें सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया जाएगा जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों तथा नियतन को अनुमत करेंगे कि भूमि उपयोग के सभी परिवर्तन तथा विकास, उचित नियन्त्रण को निर्दिष्ट करने के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए विस्तृत सेक्टर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित करते हुए सैक्टर योजना में दर्शाए गए ब्यौरों के अनुसार होंगे।

अनुबन्ध ख**अंचल विनियम:-**

ड्राईंग संख्या डीटीपी (एच) 3672/2019, दिनांक 23 जनवरी, 2019/3 जुलाई, 2019 में दर्शाये गये अनुसार राजकीय उच्च विद्यालय, प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र, अग्रोहा विकास न्यास तथा टीलों के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र में भूमि का उपयोग तथा विकास शासित करना।

I सामान्य:-

1. राजकीय उच्च विद्यालय, प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र, अग्रोहा विकास न्यास तथा टीला के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए अंतिम विकास योजना का भाग बनने वाले इन अंचल विनियमों को नियंत्रित क्षेत्र अग्रोहा के लिए अंतिम विकास योजना के अंचल विनियम कहा जाएगा।
2. इन विनियमों की अपेक्षाएं अंतिम विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगी जो पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

II परिभाषाएँ:-

इन विनियमों में:

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) "भवन संहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (ग) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डीटीपी (एच) 3672/2019, दिनांक 23 जनवरी, 2019/3 जुलाई, 2019;
- (घ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणज को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लॉट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैंटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों; लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श, यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र (खुला) खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना छत, अग्नि, सीढ़ी, अलिन्द, पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया हैं, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूट्स, लिफ्ट वैल सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र तीन वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा :

- (ड.) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (च) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (छ) "हल्का उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भोंप गन्ध, धूल, बहिःस्त्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हो;
- (ज) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पाद प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर इस्तेमाल किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लॉड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, मोटर कार, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो इत्यादि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (झ) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक या हानिकारक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों।
- (ञ) "व्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों, जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हो;
- (ट) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी या अर्धसरकारी या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ठ) "घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धूआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (ड) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
हरियाणा राजपत्र दिनांक 19 मई, 1992 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या, जे.डी.-92/एच.सी.ए. 5/458, दिनांक 30 अप्रैल, 1992 द्वारा राजकीय उच्च विद्यालय, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, अग्रोहा विकास न्यास तथा टीले के ईर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	19 मई, 1992

- (ढ) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में "अननुरूप उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (ण) "सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन" से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं के परिचालन के लिए अपेक्षित हो, जैसा कि जल आपूर्ति, जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (त) "नियमों" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965;
- (थ) "सैक्टर सघनता और कॉलोनी सघनता" से अभिप्राय है सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति हेक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;
- (द) "सैक्टर क्षेत्र अथवा कॉलोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है, सैक्टर क्षेत्र या कॉलोनी का क्षेत्र जो ऐसे रूप में विकास योजना में दर्शाया गया है।

व्याख्या:-

- (1) इस परिभाषा में "सैक्टर क्षेत्र" या "कालोनी क्षेत्र" से अभिप्राय होगा, सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सैक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना में ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सैक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
 - (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टियाँ, यदि कोई हों, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/ग्रुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
 - (3) औद्योगिक कालोनी/सैक्टर से भिन्न कालोनीया सैक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थलों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सैक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी;
 - (4) सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए, यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र शामिल भी होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाईया 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास ईकाई मानी जायेगी;
 - (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं; प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर सेशासित होंगी।
- (ध) "स्थल आच्छादन" से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (न) "अधिनियम", "कालोनी", "उप-निवेशक", "विकास योजना", "सैक्टर" और "सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम, 1965 में दिया गया है;
- (प) "फार्म गृह" से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर—
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा
 - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणी:-

- (1) फार्म गृह का निर्माण "कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था" संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बंधनों से शासित होगा;
 - (2) भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों के सम्बन्ध में फार्म शैड खंड XIX में उल्लिखित निर्बंधनों द्वारा शासित होंगे।
- (फ) "टांड या पुश्तवान" से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्बे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शेल्फ जैसे बहिर्गत भाग बशर्ते जिसका बहिर्गत भागएक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (ब) "अटारी" से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (भ) "परछती तल" से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर तक दो मंजिलों के बीच का कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर 2.3 मीटर से कम नहीं होगा;
- (म) "कृषि उपयोग साधन" से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियाँ, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि।
- (य) "ग्रामीण उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत हो:

- (र) “लघु उद्योग” से अभिप्राय है, एक ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (रक) “कृषि आधारित उद्योग” से अभिप्राय है, एक ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि संबंधी कचरे का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (रख) “सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई” से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जायें;
- (रग) “साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क” से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास क्रियाकलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (रघ) “साईबर सिटी” से अभिप्राय है, केंद्रीय सूचना प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियां और उच्च गति संचार से आत्म निर्भर, परिपूर्ण शहर, जहाँ विनिर्माण इकाइयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (रड.) “हरित पट्टी” से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सैक्टर/आर्टरी सड़कों के साथ-साथ की भू-पट्टी जो मुख्यतः भविष्य में सैक्टर/मुख्य सड़क को चौड़ा करने के लिए हो; तथा
- (रच) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है।

III मुख्य भूमि उपयोग/अंचल:-

- (1)
 - (i) रिहायशी अंचल
 - (ii) वाणिज्यिक अंचल
 - (iii) औद्योगिक अंचल
 - (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
 - (v) जनउपयोगिता अंचल
 - (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
 - (vii) खुले स्थल अंचल
 - (viii) कृषि अंचल
- (2) मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

IV सेक्टरों में विभाजन:-

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सेक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हदबन्दी के अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे:-

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोगों जो इन विनियमों और नियमों की अन्य अपेक्षाओं के अधधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

VI विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर:-

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनार्थ संबद्ध भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी सन्तुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

VII सरकारी उपक्रमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर:-

सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण:-

- (1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा।

क्रम संख्या	नामावली	विवरण	सड़क आरक्षण
1.	वी-1	बरवाला-आदमपुर सड़क	वर्तमान चौड़ाई, आबादी देह के बाहर दोनों ओर 30 मीटर की हरित पट्टी।
2.	वी-1(ए)	दिल्ली-हिसार-सूलेमानकी सड़क	वर्तमान चौड़ाई, आबादी देह के बाहर दोनों ओर 30 मीटर की हरित पट्टी।
3.	वी-2	परिधिय सड़क	45 मीटर चौड़े मार्ग के साथ बाहरी ओर 30 मीटर हरित पट्टी
4.	वी-3	सैक्टर सड़क	45 मीटर चौड़ी सड़क

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधाई, सैक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।
- (3) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सैक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता है।

IX वर्तमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अननुरूप उपयोग:-

- (1) विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचल में अवस्थित विद्यमान परियोजनाओं के सम्बन्ध में, ऐसे अननुरूप, उपयोगों को, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली एक निश्चित अवधि के लिए, जो विकास योजना के प्रकाशन की तिथि से दस वर्ष की अधिक अवधि तक चलते रहने की अनुमति दी जायेगी, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का भू-स्वामी:
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथा निर्धारित तथा अनुपातिक प्रभारों, जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाए, के भुगतान का वचन देता है;
- (ख) अन्तरिम अवधि के दौरान निदेशक की सन्तुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे तथा अननुरूप उपयोगिता के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना को बढ़ाने के लिए अनुमत नहीं किया जाएगा।
- (2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग में परिवर्तन की मान्य स्वीकृति है, तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित हैं। ऐसे अननुरूप उपयोग चलते रहने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी:
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित आनुपातिक प्रभारों जब निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये तथा भुगतान का वचन देता है तथा
- (ख) अन्तरिम अवधि के दौरान, निदेशक की सन्तुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे।

X अननुरूप उपयोग बन्द करना:-

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जायेगी।
- (4) खण्ड IX(1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

XI सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास:-

विनियम IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग किसी भी भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग और विकसित करने के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिसमें भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

XII अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल:-

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि-

- प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुँच के लिए सड़क की व्यवस्था हो और सड़क बनी हो।

XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार:-

- विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार
i	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर
ii	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर
iii	दुकान तथा रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर
iv	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
v	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर
vi	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर
vii	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर

- रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड समय-समय पर अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा जारी की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथाविनिर्दिष्ट होगा।

XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार:-

विशिष्ट प्लॉट/स्थल के लिए अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटरों, भवन संहिता/नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होंगी।

XV भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति:-

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण:-

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

XVII कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील:-

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,-

- भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु बशर्ते कि उपनिवेशक द्वारा भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि:-
 - वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
 - सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
 - भू-स्वामी, नियमों के अधीन यथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
 - भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों, जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिष्कार के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या:- इस विनियम में प्रयुक्त शब्द "क्रय" से अभिप्राय है; पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का अर्जन करना तथा न कि पट्टानामा या क्रय हेतु इकरारनामा आदि।

XVIII सघनता:—

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथाविहित सघनता में विकसित किया जाएगा तथा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी रिहायशी सैक्टर में भी लागू होगी।

XIX कृषि जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था:—

केवल भू-स्वामी (स्वामियों) को लाभदायक उपयोग के लिए फार्महाउसिजो की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि किसी शहरी क्षेत्र में उसका अपना कोई आवास नहीं हो, चूंकि कृषि जोन में फार्महाउसों को अनुमत करने के लिए वास्तविक उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषको की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है ताकि वह उस फार्म पर निवास करते दौरान अपने कृषि उत्पाद की देख-रेख कर सके। इसलिए आबादी देह से बाहर कृषि जोन में निम्नलिखित शर्तों पर फार्म हाउस अनुमत किया जा सकता है यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है:—

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) स्थल आच्छादन	न्यूनतम 2 एकड़ किन्तु विकास योजना के अनुसार सड़क आरक्षण/प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अधीन आने वाले क्षेत्र के लिए भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु विचार नहीं किया जाएगा। तथापि, कृषि अंचल में आने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/प्रतिबंधित पट्टी के अधीन आने वाले क्षेत्र को निकालने के बाद वास्तविक क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।	250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट को यथा लागू।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
	3 एकड़ तक	375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट को यथा लागू।	— सम —
	4 एकड़ तक और इससे अधिक	500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट को यथा लागू।	— सम —
(ii) ऊंचाई तथा मंजिल		11 मीटर, तीन मंजिल	4 मीटर, एक मंजिल

(iii) दूरी:—

यह कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर हो बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है, तो आवास का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:—

क्रमसंख्या	सड़क	चौड़ाई
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क या एक्सप्रेसवे का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है या जैसा कि विकास योजना में दर्शाया गया है	30 मीटर
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

(iv) पहुँच सड़क:—

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क है।

(v) **तहखाना :** भूतल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक तहखाने के लिए अनुमति दी जायेगी, किन्तु तहखाने में शौचालय और स्नानगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी।

(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल:—

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त निर्बंधनों के साथ-साथ विकास योजना के अंचल विनियमों और खण्ड-II में दी गई परिभाषा में नियत निर्बंधनों के अधीन दी जायेगी।

(vii) सेवायें, जल आपूर्ति तथा जल निकास:-

- (क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।
- (ख) डेरी फार्म के मामले में, शैडों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों की व्यवस्था की जाये, सभी भवनों के मामले में, वर्षा जल के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जाए।
- (ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मानव और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।
- (घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी।

(viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।**(ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा घोषित अत्यधिक शोषित अथवा सकंटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जाएगा:**

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोगिता के लिए राज्य सरकार/राज्य अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

XX सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्कों/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:-**(i) अवस्थिति:-**

- (क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;
- (ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।
- (ग) साईबर शहरों:- ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा विनिश्चित की जाएगी।

(ii) आकार:-

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर शहर	न्यूनतम 50 एकड़

(iii) विविध:-**I पार्किंग:-**

पार्किंग, समय-समय पर यथा संशोधित हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

II अन्य क्रियाकलाप:-

- (क) आनुषांगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक, रैस्टोरैन्ट, इश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमत किया जाएगा तथा साईबर शहर के कुल क्षेत्र का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जाएगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लाटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल में अनुज्ञात हो, तो उद्यमी जल-आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जल निस्तारण/निकास नालियों, इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

III सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा समय-समय पर आवश्यक समझे।**XXI संचार टावरों की स्थापना:-**

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए, समय-समय पर यथा संशोधित 13 जनवरी, 2012 की नीति के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:-

विकास योजना क्षेत्र में सभी विकास/भवन क्रियाकलापों को भारतीय मानक आई.एस. 1893:2002, के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार, विकास योजना क्षेत्र में भूकम्पीय क्रियाकलापों की तीव्रता को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, समग्र शहरी विकास, घटना की उक्त तीव्रता की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा के लिए जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

XXIII विकास योजना में ढील:-

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्याय सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्ध में ढील दे सकती है।

परिशिष्ट क
भूमि उपयोगों का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस-पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक, जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं।
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें रिहायशी आवास उपलब्ध करवाने वाली लोक – सहायता संस्थाएं जैसे धर्मशाला, पर्यटक गृह इत्यादि भी शामिल हैं
	260		सिनेमा तथा वाणिज्यिक आधार पर लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनायें
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र, फ्यूल फिलिंग स्टेशन और गैरेज
	450		दूरभाष केन्द्र इत्यादि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकासनालियां और सफाई संस्थापनायें जिनमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निस्तरण वर्क्स, फ्यूल फिलिंग स्टेशन भी शामिल हैं
	530		विद्युत शक्तिसंयंत्र, उपस्टेशन इत्यादि
	540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
	550		ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600		सार्वजनिक और अर्धसार्वजनिक	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	640		सांस्कृतिक संस्थायें जैसे मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर, आपेरा हाऊस इत्यादि

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद के मैदान, स्टेडियम और क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		ईंधन स्टेशन तथा बस क्यू शैल्टर
800		कृषि भूमि	
	880		जलनिकाय/जल पुनःभरण अंचल के अधीन भूमि

परिशिष्ट ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दिए गए स्वीकृत क्रियाकलाप, सरकार द्वारा अनुमोदित नीतियों/मानदंडों के अनुसार तथा सेक्टर/कालोनी स्कीम प्लान में सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित स्थल पर अनुमत की जाएगी।

I. रिहायशी जोन

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद-प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
- (v) स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग के लिए अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित कर सकती है।

II. वाणिज्यिक जोन

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह इत्यादि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान शामिल हैं
- (vi) वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले सिनेमा, होटल, मोटल तथा लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब इत्यादि
- (vii) व्यावसायिक संस्थापनाएँ
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन

- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और ओटो रिकशा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे

III. औद्योगिक अंचल

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडागार और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और ओटो रिकशा स्टैंड
- (ix) निम्नलिखित अनुसार सैक्टर के कुल क्षेत्र की 3 प्रतिशत की अधिकतम सीमा के अध्यक्षीन जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबा, रैस्टोरैन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भू-तल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2	रैस्टोरैन्ट	1000 वर्गमी0	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक योजनानुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक योजनानुसार	सैक्टर विभाजित सड़क जिस पर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज
- (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पेट्रोलियम गैस गोदाम
- (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां
- (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, औषधालय, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक जो निम्नानुसार होंगे:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी घटक	अधिकतम आच्छादित भूतल	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	औषधालय	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3.	नर्सिंग होम	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग, अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, चण्डीगढ़ द्वारा यथा अद्यतन संशोधित यादि क्रमांक मिसलिनियस 388/पी.ए.(आर बी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 द्वारा जारी पालिसी के अनुसार होगा।
- (xv) संचार टावर
- (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि
- (xvii) धर्म कांटा
- (xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-सह सर्विस गैरज निम्न प्रकार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड	18 मीटर
2	बिक्री प्रदर्शन केन्द्र-सह-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड	18 मीटर

टिप्पणी: — *वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार, वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे।

*विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने के अधधीन बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र के लिए अनुमति प्रदान करने के लिए विचार किया जाएगा।

(xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित कर सकती है।

IV. परिवहन तथा संचार अंचल

- रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो/बस स्टैंड और पार्किंग क्षेत्र
- हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- दूरभाष केन्द्र
- प्रसारण केन्द्र
- दूरदर्शन केन्द्र
- अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरज
- पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- धर्म कांटा
- संचार टावर
- सेक्टर के कुल क्षेत्र का अधिकतम 5 प्रतिशत भांडागार
- वर्तमान नीति के अनुसार ढाबा।

V. जनउपयोगितायें

- जल आपूर्ति संस्थापन, इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- जल निकास नालियां और सफाई संस्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र व्ययन संकर्म भी शामिल है।
- विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सब-स्टेशन जिसमें ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल है
- गैस संस्थापन तथा गैस वर्क्स
- ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन, केन्द्र सचिवालय और पुलिस थाना

- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएँ जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस जो कि मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) ढाबा, रेस्तरां निम्नानुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2	रेस्तरां	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (vii) संचार टावर
- (viii) ईंधन स्टेशन
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे

VII. खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क, हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ पेट्रोल पम्प, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलेक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन, प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल-आपूर्ति लाईनें सीवरेज लाईनें, ड्रेनेज लाईनें।
- (vi) जल-निकाय/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहु-उपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे

VIII. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग

उचित लाइसेंस के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

IX. कृषि जोन

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह के भीतर गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित निर्बन्धनों के अधीन रहते हुए आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) मनोरंजन के लिए वन रोपण विकास का कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण संयंत्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डे
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे
- (xiv) नियमों तथा अनुमोदित स्थल के अधीन रहते हुए खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खदानें और क्रेशिंग भी शामिल हैं;

- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
 (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
 (xvii) नवीनकरणीय तथा गैर-नवीकरणीय विद्युत शक्ति संयंत्र
 (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम
 (xix) ग्रामीण उद्योग योजना/लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों को पूरा करने के अधीन अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं के इर्द गिर्द संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन अधिसूचित वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए, यदि कोई हो;

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाई	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाईयां
ख. पहुँच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग/सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त पर माना जाएगा कि आवेदित स्थल के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्तक 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी का दान ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानेमा/उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।	

- (xx) अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्गों तथा राज्य राजमार्गों के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फुट से कम न हो, पर गैर-प्रदूषकारी मध्यम तथा बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग बशर्ते कि ऐसा स्थल स्थापना, के लिए यथा लागू यदि कोई हो, तो को सुरक्षा संस्थापना के आसपास प्रतिबंधित बेल्ट के भीतर नहीं होना चाहिए।
- (xxi) निर्बंधित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबा, रेस्तरां, मोटल, होटल, रिसॉर्ट तथा आमोद-प्रमोद पार्क/थीम पार्क निम्नानुसार :-

क्रम संख्या	अनुज्ञेय क्रियाकलाप	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रेस्तरां	2000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकिंग सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसॉर्ट	4.0 एकड़	10.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	आमोद-प्रमोद पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुँच अनुज्ञा, यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है, तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है, तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण (भवन तथा सड़कें) विभाग से ली गई हैं।

(xxii) **बैंक्विट हाल:**

अनुज्ञेय अचल	कृषि अचल
पहुँच	1. पहुँच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि, स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो, तो पहुँच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण (भवन तथा सड़कें) विभाग से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुँच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुँच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुँच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	0.50
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय आनुषांगिक उपयोग	उपहार दूकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

टिप्पणः— नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंक्विट हॉल का प्रावधान, शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित और समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

(xxiii) माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xxiv) संचार टावर

(xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा अनुबंधित परियोजना अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण, कनक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxvi) धर्म कांटा

(xxvii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र—सह—सर्विस गैरज का विवरण निम्न प्रकार है:—

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र—सह—सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	—सम—	18 मीटर

टिप्पणी: *वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे।

*विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दशा में ही विचार किया जाएगा।

(xxviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी के उद्देश्य/परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योग की श्रेणियां

(क) कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत:

डैस्कटाप
पर्सनल कम्प्यूटरर्स
सरवर्स
वर्क स्टेशन
नोडस
टर्मिनलस
नैटवर्क पी.सी.
होम पी.सी.
लैपटॉप कम्प्यूटरर्स
नोट बुक कम्प्यूटरर्स
पामटॉप कम्प्यूटरर्स / पी.डी.ए.

(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड / मेमोरी के अन्तर्गत:

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)
एडोप्टर इथरनेट / पी.सी.आई. / ई.आई.एस.ए. / कोम्बो / पी.सी.एम.आई.सी.ए.
एस.आई.एम.एम.मेमोरी
डी.आई.एम.एम.मेमोरी
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट (सी.पी.यू.)
कंट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे
प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोडयूल / अपग्रेड

(ग) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत:

हार्ड डिसक ड्राइव्स / हार्ड ड्राइव्स
आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस तथा उसके कंट्रोलर
फ्लोपी डिस्क ड्राइव
सी.रोम ड्राइव
टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स / डी.ए.टी.
आपटिकल डिस्क ड्राइव
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज

(घ) अन्य:

की बोर्ड
मोनीटर
माऊस
मल्टीमीडिया किट्स

(ङ.) प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत:

डोट मैट्रिक्स
लेजरजेट
इन्कजेट
डेस्कजेट
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स
लाईन प्रिन्टर्स
प्लॉटर्स
पास बुक प्रिन्टर्स

- (च) नेटवर्किंग उत्पादः
हबज
रूटर्स
स्विचिस
कोन्सनट्रेटर्स
ट्रांसरिसिवर्स
- (छ) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गतः
एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर
आपरेटिंग सिस्टम
मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) कम्प्यूटर सिस्टम को पावर सप्लाई के अन्तर्गतः
स्विच मोड पावर सप्लाई
अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (झ) नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरणः
(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
फाईबर केबल
कोपर केबल
केबल्स
कनैक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक
जैक पैनल्स, पैच कोर्ड
माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक
सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गतः
सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क
फ्लोपी डिस्क
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.
रिबन्स
टोनर्स
इन्कजेट कार्टेजिस
आऊटपुट डिवाइसिस को लगाने वाली इंक
- (ट) इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्टः
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
ट्रांजिस्टर्स
इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.
डायोड्स/थाईरिस्टर/एल.ई.डी.
रेसिस्टर्स
केपेसिटर्स
स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)
प्लगस/सोकेट्स/रिलेज
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हैड्स
कनेक्टर
माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स
फ्यूजिस

(ठ) टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत:

टैलीफोन

विडियो फोन

फेसीमाईल मशीन/फैक्स कार्ड

टैली प्रिन्टर/टैलेक्स मशीन

पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज

मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस

मोडम्स

टैलीफोन आन्सरिंग मशीन

टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स

एन्टेना तथा मास्ट

वायरलेस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट

रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि

वी.एस.ए.टी.ज.

वीडियो कोन्फोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट

वीडियो तथा डिजिटल सिंगनलिंग दोनों के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से।

(ड) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया तथा सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जो हैं :-

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाह्य स्थित)

टिप्पणी :-

जो सेवाएं इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

1 सुदूर उत्पादन/निर्माण इकाइयां

2 कम्पनियों के संचालित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं

3 इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त मापदण्ड को पूर्ण करते हैं, तो उन्हें सम्मिलित होंगे:-

(i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स

(ii) काल सेंटरज

(iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन

(iv) डाटा प्रोसैसिंग

(v) अभियान्त्रिकी तथा रचना

(vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज

(vii) मानव संसाधन सेवायें

(viii) बीमा दावा प्रसंस्करण

(ix) लीगल डाटा बेस

(x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन

(xi) पे-रोल

(xii) सुदूर रख-रखाव

(xiii) राजस्व लेखा-जोखा

(xiv) सप्पोर्ट सेंटरज; तथा

(xv) वैब-साईट सर्विसेज

अपूर्व कुमार सिंह,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT****Notification**

The 5th August, 2019

No. CCP(NCR)/FDP/Agroha(HSR)/2019/1526.— In exercise of the powers conferred by sub-section (7) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and with reference to Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/DDP/Agroha(HSR)/2018/2651, dated the 17th September, 2018, the Governor of Haryana hereby publishes the Final Development Plan 2031 AD for controlled area around Government High School, Primary Health Centre, Agroha Vikas Trust and Mound, notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. J.D.-92/H.C.A.5/458, dated the 30th April, 1992 published in the Haryana Government Gazette (Extra Ordinary), dated the 19th May, 1992, alongwith restrictions and conditions, given in Annexure A and B applicable to the controlled area specified in Annexure-B.

Drawings

- Existing Land Use Plan of Agroha Drawing No. DTP (H)-3068/94, dated the 27th October, 1994 (already published *vide* Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/2005/DDP/AGR/HCA/2155, dated the 28th December, 2005 published in Haryana Government Gazette on the 03rd January, 2006).
- Final Development Plan 2031 A.D. bearing Drawing No. DTP (H) 3672/2019, dated the 23rd January, 2019/3rd July, 2019.

Annexure-A**Explanatory Note on the Final Development Plan Agroha - 2031 AD for Controlled Area Around Government High School, Primary Health Centre, Around Agroha Vikas Trust and Mound****I Introduction:-**

Agroha owes its origin to Agrasain, the ancient name of the town was Agro-Daka as revealed on the coins found during the excavation. This place has been referred in the 'Mahabhartas' 'Ashthdhyaya' and is believed to represent the capital of Agroha republic. The fort on the top was, however constructed by Dewan-Nanumal, commander of Patiala forces between 1774 and 1777AD. In the medieval period Agroha has been described as 'Agroha' a flourishing town forming an important division of 'Hisar-E-Feroza'. The severe famine in Mohammed Tuglak's time caused considerable havoc in the area and it became a deserted city as reported by Ibne-I-Batuta. The later gives an account of demolition of Hindu temples and buildings and utilization of material by Feroze-Shah Tuglak in constructing 'Hisar-E-Feroza'.

The inhabitants of this city, State were divided into 18 gotras of Aggarwal Community. A tradition among the inhabitants of this place had been that they used to offer a brick and a rupee to a new settler in Agroha. This tradition helped the new comer to construct his house and set up a business to earn livelihood.

Excavation at the mounds have shown that it was a well planned city. Baked brick walls, cemented floors and well built roads bear tell-tale signs of a well planned city. Mounds of ash indicate that fire burnt the city town. Two pots of coins were recovered from here. One pot had five silver coins. These coins have a sun and a tree engraved on them. The second pot contained fifty one square coins. Both the types of coins are stated to be belonging to the 2nd century B.C.

II Location and Regional setting: -

Agroha is located on 75° 38' East longitude and 29° 19' North latitude and at a distance of 23 kms from Hisar on the National Highway No. 9, it links the villages with Hisar-Rohtak and Delhi in the East and Fatehabad-Sirsa-Dabwali-Ferozepur in the West. It is also directly linked by road with nearby villages and town like Adampur, Barwala and Bhuna.

III Physiography:-

Western and northern sides of Agroha are marked by sand dunes. A huge mound in the West dominates the entire topography of the area. It is believed to be the debris of the devastated city of Agroha. The Archeological Department has excavated the crest of this mound and has found few structures from the debris. There are two more mounds in this area but are of smaller size. These are situated in the southern side of village Agroha and in the east it is almost plain. This part of village land is being irrigated by canal-based water.

IV Availability of Infrastructure:-**(a) Utilities:-**

Agroha has 33 K.V. sub-station; it has canal based water supply system for drinking purposes. The village is properly linked with the telecommunication facilities. Infrastructures like sewerage and drainage facilities are yet to be provided.

(b) Social Infrastructures:-

Agroha has suitable infrastructure facilities like High School, a Middle School for girls, Primary Health Centre, a Veterinary Hospital, Gramin Rural Bank, Police Station, Panchayat Ghar, Petrol Filling Station, and Medical College. Besides these, there is a grand temple in Agroha i.e. Temple of Maharaja Agrasain and Mahalaxmi have been constructed within the compound of this temple.

(c) Economic base of the town/functional status:-

Agroha being an agrarian based economy, out of the total main workers i.e. 3326 are engaged in various sector. As per 2011 census, the total population of Agroha is 9463 out of which the working population of Agroha is 3326 which is 35.15 % of the total population.

(d) Demography:-

The Combined Population of village Agroha and village Mirpur (which is a part of Controlled Area) has grown from 2602 persons in 1961 to 9463 persons in 2011. The growth rate of population during the decade 1971 to 1981 was 19.71% which increased to 28.10% during the decade 1991-2001 and 26.49% during 2001 to 2011. Considering strategic location of Agroha and setting up of institutions like Medical College & Agroha Vikas Trust which are giving emergence to the ancillary commercial activities and diversification of agrarian economy to commercial & institutional based economy and upcoming Thermal Power Plant in close vicinity, is likely to reach up-to 52600 persons by the end of 2031 A.D.

V Existing Transportation and Communication Network:-

Agroha is located on Delhi-Hisar-Sulemanki road (NH-9) which links it directly with Delhi through towns like Hisar, Rohtak, Bahadurgarh in the East and Sirsa, Dabwali, Ferozepur in the West. Agroha is also linked by roads with the adjoining towns like Adampur, Barwala, Fatehabad, Bhuna etc. Hisar railway station is located at a distance of 24kms.

VI Need for Declaration of Controlled Areas:-

The development is undertaken by the Agroha Vikas Trust since 1976 like construction of temple of Maharaja Agrasain, Mahalaxmi, Saraswati and establishment of Maharaja Agrasain Medical College and Research Centre was likely to give a sudden boost to the physical development around these institutions. As the development mainly medical college, Agroha Vikas Trust, Offices and Temples, Primary Health Centre, School came up along the National Highway-9 and the area surrounding these institutions suddenly became more potential for urbanization. Therefore, considering the likely haphazard development around these institutions, it was decided in the overall interest of Agroha village to have controlled and a regulated development in this area for which declaration of controlled area around these institutions was essential.

Because the main stay of this area is agriculture, therefore it was all the more necessary to save the agricultural fields from the likely haphazard urban nature development. Considering all these facts in the year 1992, the area around Govt. High School, Primary Health Centre, Agroha Vikas Trust and Mounds in Agroha, Controlled Area was declared vide notification No. J.D.-92/C.A.5/458 dated 30th April, 1992 published in Haryana Government Gazette on the 19th May, 1992.

VII Land use Proposals:-

Keeping in view the development works undertaken by the Agroha Vikas Trust and setting up of a Medical College at Agroha, it is anticipated that its population will reach upto 52,600 persons by 2031 A.D. By that time village abadi of Mirpur, which is near to the Agroha abadi would also be merged with Agroha. Thus population of Mirpur would also become a part of it. Therefore, for future planning, Agroha and Mirpur are taken into account as one unit. As such for a population of 52,600 persons, the proposed land uses are given in Table-I:-

TABLE-I

Serial number	Category	Area in Hectares	Percentage
1.	Residential	158.23	40.28
2.	Commercial	13.87	3.54
3.	Industrial	40.66	10.35

Serial number	Category	Area in Hectares	Percentage
4.	Transport & Communication	65.37	16.64
5.	Public Utilities	27.27	6.94
6.	Public and Semi-Public	26.32	6.70
7.	Open Spaces	61.08	15.55
Total		392.80	100
Existing Town		196.75	
Total Urbanisable Area		589.55	

Description of Land Uses:-**1. Residential:-**

The population of Agroha is 9463 as per Census of India, 2011 and it would be approximate 52,600 by the perspective year 2031. To accommodate the increased population (approximate 43,137), an area of 158.23 hectare is proposed i.e. Sector-2 & 6 at a density of 250 persons per hectare. Sector 6 is already acquired by the Haryana Shahari Vikas Pradhikaran (HSVP). This sector is proposed to be developed on the concept of neighborhood pattern planning. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Affordable Group Housing policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY), 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

In addition to above, the following provisions have also been made in the Development plan:-

- The area for infrastructure shall be provided in the residential sectors to meet out the requirement of the projected population.
- The minimum width of the roads in a residential colony / sector shall not be less than 12 meters or as per the applicable policies.
- The minimum area for parks / open spaces in a residential colony / sectors shall be planned in such a manner that it shall meet the minimum norm of 2.5 sq mt. per person.

2. Commercial:-

An area measuring 13.87 hectare of sector-4 is proposed for commercial use with the view that Agroha being located on the National Highway is very important junction of the region which connect it directly with Sirsa, Adampur, Barwala, Hisar and Delhi. A grain market of approximate an area measuring 7.55 hectare is existing in the town. Considering this, an area of 2.25 hectare is proposed near grain market to meet the demand for wholesale market and other strip along National Highway-9.

3. Industrial:-

Keeping in view the demand of the Trustees of the Agroha Trust that many industrialists of Aggarwal Community are willing to set up Industrial Units if the State Government provides the necessary facilities for the industries and assuming that requisite facilities would be made available in the days to come, an area of 40.66 hectares is earmarked for this use in sector-3 and sector-7.

4. Transport and Communication:-

The major road system adopted on a grid-iron pattern very much fits into the existing road pattern. Along the Hisar-Sirsa road (NH-9), no construction/excavation whatsoever in nature will be allowed on both sides within 30 meters in Controlled Area limit. One Peripheral road connecting sector- 3, 4, 8, 8-A, 7, 6 and 5 has been proposed as V-2 road. The detail of various roads proposed in the development plan along with their road reservations is as follows:-

Serial Number	Nomenclature	Description	Road Reservations
1.	V-1	Barwala-Adampur Road	Existing width, 30 meters green belt outside Abadi deh on both sides
2.	V-1(A)	Delhi- Hisar- Sulemanki Road	Existing width, with 30 meters green belt outside abadi deh on both sites.
3.	V-2	Peripheral Road	45 meters wide road with 30 meters green belt on outer sides.
4.	V-3	Sector Road	45 Meters wide road.

5. Public Utilities:-

An area of 27.27 hectares has been proposed for public utilities including water supply installation, disposal works including solid waste and electric power plant including sub-stations 220 KV an area of 4.85 Hectare. HT Line corridor will be kept along the roads during the planning of sectors. Sector-8 has been reserved for public utilities.

6. Public and Semi-Public:-

An area of 26.32 hectares has been earmarked for public & semi-public uses expecting in the coming years to meet the demand of local needs of sector-5 and 5A. Already Medical College situated in sector-5.

7. Open Spaces:-

The total area measuring 61.08 hectares has been proposed under parks and open spaces including all green belts along with major roads.

8. Agriculture zone:-

A sizeable area has been reserved as agricultural zone. This zone will, however, not eliminate the essential building development within this area such as the extension of existing villages contiguous to abadi deh if undertaken under a project approved or sponsored by Government and other ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of the area as an agricultural area.

Zoning Regulations:-

The Legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also will elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

ANNEXURE B**Zoning Regulations:-**

Governing use and Development of land in the controlled areas around Government High School, Primary Health Centre, Agroha Vikas Trust and Mound as shown in drawing no. DTP (H) 3672/2019 dated the 23rd January, 2019/ 3rd July, 2019.

I General:-

1. These zoning regulations forming part of the Final Development Plan for the controlled area around Government High School, Primary Health Centre, Agroha Vikas Trust and Mound shall be called zoning regulation of Final Development Plan for the controlled areas Agroha.
2. The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Final Development Plan and shall be in addition to the requirement of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

II Definitions: -**In these regulations:-**

- (a) "Approved" means approved by the competent authority;
- (b) "Building Code" means, the Haryana Building Code 2017;
- (c) "Drawing" means Drawing No. DTP (H) 3672/2019 dated the 23rd January, 2019/ 3rd July, 2019.
- (d) "Floor area ratio (FAR)" means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot *i.e.*

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area} \times 100}{\text{Plot area}}$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered, permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking/pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, waster tank, open courtyard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that, area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than three square metres, it shall not be counted in FAR;

- (e) 'Fuel Station' means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio fuels, charging station, battery providing stations etc;
- (f) "Group Housing" means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (g) 'Light Industry' means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (h) 'Local Service Industry' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta - Chakies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house-hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;
- (i) 'Medium Industry' means all industries other than 'Light Industry' and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odors;
- (j) 'Extensive Industry' means an industry setup with the permission of the Government and in extensive employing more than hundred workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (k) 'Heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant, machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (l) 'Obnoxious or hazardous industry' means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community;
- (m) "Material Date", "material date" means the date of publication of notification of controlled area declared as under:-

Name of the controlled area and notification No.	Material date
Controlled area declared area around Government High School, Primary Health Centre, Agroha Vikas Trust and Mound Agroha vide Haryana Government Gazette notification No. J.D.-92/H.C.A.5/458, dated the 30th April, 1992 published in Haryana Government Gazette on the 19th May, 1992.	19th May, 1992

- (n) "Non-confirming use" in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the development plan;
- (o) "Public Utility Service Building" means any building required for running of public utility services such as water-supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station;
- (p) "Rules" means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;
- (q) "Sector Density" and "Colony Density" means the number of persons per hectare in sector area or colony area, as the case may be;
- (r) "Sector Area" and "Colony Area" means the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan.

Explanation:-

- (1) In this definition the "Sector Area" or "Colony Area" shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;

- (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
- (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (s) "Site Coverage" means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (t) The terms "Act", "Colony", "Colonizer", "Development Plan", "Sector" and "Sector Plan" shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965;
- (u) "Farm House" shall means a house constructed by the owner of a Farm at his land for the purpose of:-
 - (i) dwelling unit i.e. main use; and
 - (ii) farm shed i.e. ancillary use.

Notes:-

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding "Provision of Farm House outside abadi-deh in Agricultural Zone";
- (2) The farm sheds regarding building control and site specifications shall be governed by the restrictions mentioned in clause XIX;
- (u) "Ledge or Tand" means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meters;
- (v) "Loft" shall means an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (w) "Mezzanine Floor" means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres above floor level;
- (x) "Subservient to Agriculture" shall mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tube wells, pump chambers, wind mills, irrigation's drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (y) "Rural Industries Schemes" means industrial unit, which is registered as rural industries schemes by the Industries Department;
- (z) "Small Scale Industries" means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;
- (za) "Agro based industries" means an industrial unit, which uses food grains, fruits or agro waste as a raw material;
- (zb) "Information Technology Industrial Units" means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (zc) "Cyber Park"/"Information Technology Park" means an area developed exclusively for locating software development activities and Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (zd) "Cyber City" means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies/Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing units may be allowed;
- (ze) "Green Belt" shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan, primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future; and
- (zf) any other terms shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963).

III Major land uses/zone:-

- (1)
 - (i) Residential zone
 - (ii) Commercial zone
 - (iii) Industrial zone
 - (iv) Transport and Communication zone
 - (v) Public Utility Zone
 - (vi) Public and semi public zone (institutional zone)
 - (vii) Open spaces zone
 - (viii) Agriculture zone
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

IV Division into sectors:-

Major land uses mentioned at serial number (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

V Detailed land uses within major uses:-

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

VI Sectors not ripe for development:-

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

VII Sectors to be developed exclusively through Government agencies/instrumentality:-

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

VIII Land reservations for major roads:-

- (1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under:-

Serial number	Nomenclature	Description	Road Reservations
1.	V-1	Barwala-Adampur Road	Existing width, 30 meters green belt outside Abadi deh on both sides
2.	V-1(A)	Delhi- Hisar-Sulemanki Road	Existing width, with 30 meters green belt outside abadi deh on both sites.
3.	V-2	Peripheral Road	45 meters wide road with 30 meters green belt on outer sides.
4.	V-3	Sector Road	45 Meters wide road.

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

IX Non-conforming uses either existing or having valid change of land use permission:-

- (1) With regard to the existing projects located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years from the date of publication of the Development Plan; provided that the owner of the building concerned:
 - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;

- (b) During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director; and shall not be allowed to expand the existing project within the area of non conforming use.
- (2) With regard to the projects having valid Change of Land Use permissions, and located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:
 - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and
 - (b) During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

X Discontinuance of non conforming uses:-

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have been terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1), the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

XI Development to conform to sector plan and zoning plan:-

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

XII Individual site to form part of approved layout or zoning plan:-

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

- (i) The plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII Minimum size of plots for various types of buildings:-

- (1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

Serial Number	Land Use	Size
i.	Residential plot	50 Square meters
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
v.	Local service industry plot	100 Square meters
vi.	Light industry plot	250 Square meters
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters

- (2) The area norms for group housing colony plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Urban Development Authority or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.

XIV Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings:-

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

XV Building lines in front and rear of buildings:-

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

XVI Architectural control:-

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.

XVII Relaxation of agricultural zone:-

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)
Provided that-
 - (i) the land was purchased prior to the material date;
 - (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
 - (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
 - (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

Explanation: The word purchase in the regulation shall means acquisition of full property right and no lesser title, as agreement to purchase etc.

XVIII Density:-

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy, 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

XIX Provision of Farm House outside Abadi-Deh in Agricultural Zone:-

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real objective for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
(i) Site Coverage	2 acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation/proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 square yards.	1 percent of the farm land (not more than 40% shall be used for labour/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards.	-do-
	Upto 4 acres and above.	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	-do-
(ii) Height and Storey		11 metres, three storeyed.	4 metres, single Storey

- (iii) **Set back:** It shall be at least 10 metres away from the edge of the agriculture land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:-

Serial number	Road	Width
a	Where the road is bye-pass to a scheduled road or an expressway.	100 metres
b	Where the road is a scheduled road or as shown in the Development Plan	30 metres
c	Any other road	10 metres

- (iv) **Approach road** Any revenue rasta/road defined in the revenue record.
- (v) **Basement** Basement shall be permitted to the maximum extent of ground coverage but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.
- (vi) **Ledge, Loft and Mezzanine floor** Ledge, Loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause-II of zoning regulations of Development Plan.
- (vii) **Services, water supply and drainage**
- Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case farm house is built.
 - Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
 - Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of the Rules.
 - The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.
- (viii) The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.
- (ix) The CLU permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any schemes sponsored by the State Government/State agency for the proper utilization of the agriculture zone.

XX PROVISIONS OF INFORMATION TECHNOLOGY UNITS AND CYBER PARKS/CYBER CITIES

(i) LOCATION:-

- Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas/Industrial Zones only;
- Cyber Parks/Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial Zones abutting on sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;
- Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government;

(ii) SIZE:-

Serial number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3.	Cyber City	minimum 50 Acres

(iii) MISCELLANEOUS:-

I Parking:-

Parking will be as per the provision of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.

II Other Activities:-

- (a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the total area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses;
- (c) no residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) for a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

III The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.**XXI Setting up of communication towers:-**

Permission of Mobile Towers within the controlled area shall be granted as per the policy dated 13th January 2012 as amended from time to time;

XXII Safety against Seismic Hazards:-

All the developments/building activities in the Development Plan area shall be carried out keeping in view the intensity of the seismic activity in development plan area, as per Seismic zone map of Indian Standard IS 1893:2002, in order to take care of the same the whole urban development shall be checked for safety against said intensity probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary.

XXIII Relaxation of development plan:-

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

APPENDIX A
Classification of land uses

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist house etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional establishments
300		Industrial	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
400		Transport and communication	
	420		Roads, road transport depots and parking areas, fuel filling station and garage
	450		Telephone exchanges etc.
	460		Broadcasting station
	470		Television station

Main code	Sub code	Main group	Sub group
500		Public utilities	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including Sewage Treatment Plant and disposal works, fuel filling stations
	530		Electric power plants, substation etc.
	540		Gas Installation and gas work.
	550		Solid Waste management sites
600		Public and semi public	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
700		Open Spaces	
	710		Sports grounds, stadium and play grounds
	720		Parks
	730		Green belts, garden and other recreational uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	750		Fuel filling stations and Bus queue shelters
800		Agricultural land	
	880		Land under water body/water recharge zone

Appendix B

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

I. Residential zone

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/Community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

II. Commercial zone

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga, auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use, which the Government may in public interest decide

III. Industrial zone

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 sq m.	1000 sqm.	2	50 sqm	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq m.	2000 sqm.	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Fuel stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas Godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units

(xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:-

Serial number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00

(xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued *vide* Additional Chief Secretary, Town and Country Planning, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP, dated 01.10.2015 as amended upto date.

(xv) Communication Towers

(xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants

(xvii) Weighing Bridge

(xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:-

Serial number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

Note:* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

*Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

IV. Transport and Communication Zone

- (i) Railway yards, railway station and siding
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots/Bus stands and parking areas
- (iii) Airports and Air Stations
- (iv) Telephone exchange
- (v) Broadcasting stations
- (vi) Televisions station
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
- (viii) Fuel station and service garages
- (ix) Parking spaces, bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/rickshaw stands
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, Inland Container Depot, Container Freight Station
- (xi) Weighing Bridge
- (xii) Communication Tower.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 5% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing Policy.

V. Public Utilities

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewage treatment plants and Disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.

- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste Management Sites

VI. Public and semi public uses zone

- (i) Government offices, Government Administration centers, secretariats and police station
- (ii) Educational, cultural and religious institutions
- (iii) Medical health institutions
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature
- (v) Land belonging to Defence
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 sq. mtrs	1000 sq. mtrs.	2	50 sq. m	50 %	50%
2	Restaurants	1000 sq. mtrs.	2000 sq. mtrs.	2	10 %	30 %	150%

- (vii) Communication Towers
- (viii) Fuel station
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide

VII. Open spaces

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
- (ii) Parks, green belts, garden and other recreational uses
- (iii) Cemeteries, crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/lakes /water recharge zone.
- (vii) Communication Towers
- (viii) Mela Ground, Multipurpose ground
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

VIII. Uses strictly prohibited

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

IX. Agriculture zone

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restrictions as laid down in zoning regulation XIX
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles

- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Fuel station and service garages
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director
- (xix) Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

A. Siting norms		
Zone	Norms	
Low potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary)
	Non-polluting green, category units of any area	Green and orange category units of any area
B. Approach norms		
Medium & Low Potential zone	Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karam (33 ft) in front of the applied site.	

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xxi) Dhabas, Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway/ Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

Serial number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. metres	1 acre	50 Sqmt.	40%	40%
2	Restaurant	2000 sq. metres	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided that the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works (Building and Roads) Department if the site is located on scheduled road.

(xxii) Banquet Hall:-

Permissible Zone	Agriculture
Approach	<ol style="list-style-type: none"> 1. Minimum width of the approach road must be 18 metres. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.

Area Required	Minimum area :- 2.5 acres Maximum area :- 5.00 acres
FAR	0.5
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift shop, STD Booth, Toy Centers and flowers shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area

Note: The provision of marriage palace/banquet hall within the municipal limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centres and Telecommunication Centres

(xxiv) Communication Towers

(xxv) Ready Mix Concrete Plants, Wet mix plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxvi) Weighing Bridge

(xxvii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:-

Serial number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

Note: * The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms

(xxviii) Any other use, which Government may in Public Interest, decide

APPENDIX -1

Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry

(A) Computing Devices including

Desktop

Personal Computer

Servers

Work-station

Nodes

Terminals

Network P.C

Home P.C.

Lap-top Computers

Note Book Computers

Palm top Computer/PDA

-
- (B) Network Controller Card/ Memories including**
Network Interface Card (NIC)
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA
SIMMs Memory
DIMMs Memory
Central Processing Unit (CPU)
Controller SCSI/Array
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade
- (C) Storage Units including**
Hard Disk Drives/Hard Drives
RAID Devices and their Controllers
Floppy Disk Drives
C.D. ROM Drives
Tape Drives DLT Drives/DAT
Optical Disk Drives
Other Digital Storage Devices
- (D) Other**
Key Board
Monitor
Mouse
Multi-media Kits
- (E) Printers and Output Devices including**
Dot matrix
Laserjet
Inkjet
Deskjet
LED Printers
Line Printers
Plotters
Pass-book Printers
- (F) Networking products including**
Hubs
Routers
Switches
Concentrators
Trans-receivers
- (G) Software including**
Application Software
Operating system
Middleware/Firmware
- (H) Power supplies to Computer Systems including**
Switch Mode Power Supplies
Uninterrupted Power supplies
- (I) Networking/Cabling and related accessories**
(related to IT Industry)
Fibre Cable
Copper Cable
Cables
Connectors, Terminal Blocks
Jack Panels, Patch Cord
Mounting Cord/Wiring Blocks
Surface Mount Boxes

(J) Consumables including

C.D.ROM /Compact Disk

Floppy Disk

Tapes DAT/DLT

Ribbons

Toners

Inkjet Cartridges

Inks for Output devices

(K) Electronic Components

Printed Circuit Board/Populated PCB

Printed Circuit Board/PCB

Transistors

Integrated Circuits/ICs

Diodes/Thyristor/LED

Resistors

Capacitors

Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)

Plugs/sockets/relays

Magnetic heads, Print heads

Connectors

Microphones/Speakers

Fuses

(L) Telecommunication Equipment including:

Telephones

Videophones

Fascimile machines/Fax cards

Tele-Printers/Telex machine

PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange

Multiplexers/Muxes

Modems

Telephone answering machines

Telecommunication Switching Apparatus

Anetna and Mast

Wireless datacom equipment

Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

VSATs

Video Conferencing Equipments

* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

Note: Services which would not be included are:-

1. Remote production/manufacturing units
2. The Corporate offices of companies or their local branches
3. Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

A. K. SINGH,
Principal Secretary to Government Haryana,
Town and Country Planning Department.

